

ditta TRADEM s.r.l.
via Campagnola 86
Gorla Maggiore (Va)

PIANO ATTUATIVO

zona D1 - via dello Zerbo

INSEDIAMENTO PER ATTIVITA' PRODUTTIVA

SCHEMA DI CONVENZIONE

LA PROPRIETA'

IL PROGETTISTA

tavola
6

data: 30 maggio 2017
REV. 14 ottobre 2019
REV. 28 febbraio 2020
REV. 25 gennaio 2021
REV. 01 marzo 2021
REV. 24 maggio 2021

COMUNE di GORLA MAGGIORE
Prov. di VARESE

SCHEMA DI CONVENZIONE PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO ATTUATIVO

INDUSTRIALE – VIA DELLO ZERBO

=====

In data _____ nella sede municipale del Comune di Gorla Maggiore, davanti a me, _____, Notaio in _____, senza l'assistenza di testimoni avendovi le parti, con il mio consenso, espressamente rinunciato, sono comparsi i Signori:

1. Geom. Manuela Crivellaro, domiciliato presso il Comune di Gorla Maggiore, Piazza Martiri della Libertà 19, nella sua qualità di Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Gorla Maggiore, P.IVA 00341490126, la quale interviene per conto e nell'interesse del Comune predetto ai sensi dell'art. 107 del D.Lgs. 18/08/2000 n. 267- nel presente atto denominato "Comune";
2. Il Sig. Turconi Davide nato a Busto Arsizio il 26/06/1964 in qualità di legale rappresentante della ditta TRADEM S.R.L., con sede in Gorla Maggiore Via Campagnola n.86/angolo viale Europa, P.IVA 02669400125 il quale interviene alla stipula del presente atto in qualità di proprietario - nel presente atto denominato "Soggetto Attuatore";

comparenti della cui identità personale e capacità giuridica io Notaio sono personalmente certo.

PREMESSO

- che la ditta "TRADEM S.R.L." con sede in Gorla Maggiore Via Campagnola n.86/angolo viale Europa, dichiara di essere proprietaria delle seguenti aree in Comune di Gorla Maggiore, distinte in C.T. di detto Comune come segue:

Foglio	Mappale
9	5092

- che il proponente dichiara di avere la piena disponibilità degli immobili interessati e conseguentemente di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla presente convenzione;
- che la porzione di detto mappale ricompreso nel presente Piano Attuativo, avente una superficie fondiaria di mq. 8.262,95 in base alla Variante di Piano di Governo del Territorio vigente, approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 49 del 26/10/2015, ai sensi della Regionale n. 12/2005, divenuto efficace con la pubblicazione sul Legge Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia n. 1 Serie Inserzioni e Concorsi del 07/01/2016, si trova in zona produttiva D1 -Ambito di trasformazione-, con obbligo di Piano Attuativo, ai sensi dell'art. 29, punto 5) delle N.T.A. allegate al P.G.T. vigente, ed è interessata parzialmente nella zona a sud dalla fascia di rispetto autostradale "Collegamento autostradale Dalmine, Como, Varese, valico del Gaggiolo e opere ad esso connesse (Autostrada Pedemontana)" come da certificato di destinazione urbanistica n._____ rilasciato in data _____, allegato sotto la lettera "A";
- che sul lotto interessato non gravano vincoli di natura ambientale, paesaggistica, storico architettonica, o altri vincoli previsti da leggi speciali che ostano alla realizzazione del Piano;
- che il presente Piano Attuativo prevede la realizzazione di un capannone da adibire ad attività produttiva, il cui progetto verrà predisposto in conformità alle Norme Tecniche di Attuazione allegate al P.G.T. vigente e nel rispetto di tutti gli adempimenti normativi vigenti in ambito produttivo;
- che, con Deliberazione di G.C. n. 31 del 22/03/2021 è stato adottato ai sensi dell'art. 14 della L.R. 12/2005 e s.m.i., il progetto di piano attuativo industriale – via dello Zerbo – in conformità al PGT;

- che, in data 05/05/2021 con prot. 4942 l'Arch. Colombo Attilio comunicava che, a seguito di accertamenti esperiti in loco propedeutici all'individuazione delle aree da cedere al comune, la linea di confine tra la proprietà della ditta TRADEM S.R.L. e la società Autostrada Pedemontana Lombarda S.p.A. risultava erroneamente rappresentata negli elaborati grafici allegati alla Del. G.C. n. 31/2021, determinando così anche un'errata individuazione dell'andamento del tracciato del “sentiero Vassallo”;
- che tale errore comporta, necessariamente, la modifica nella rappresentazione del tracciato del sopra citato sentiero, nonché una riduzione, in termini di superficie, delle aree limitrofe previste in cessione gratuita al patrimonio comunale, che passano a circa 1.200 mq rispetto ai circa 1.700 mq inizialmente previsti;
- che in data 26/05/2021 con prot. N° 5820 successivamente integrata più volte fino all'ultima integrazione del 14/06/2021 protocollo n° 6513, sono stati ripresentati integralmente tutti gli elaborati costituenti il piano attuativo sottoscritti dal legale rappresentante della ditta TRADEM S.R.L. - sig. Turconi Davide, finalizzata all'avvio dell'iter amministrativo inerente la procedura di approvazione del piano attuativo per la realizzazione di un fabbricato da adibire ad attività produttiva con i relativi elaborati progettuali, a firma del tecnico progettista Arch. Colombo Attilio, con studio in Gorla Minore, iscritto all'Ordine degli Architetti della provincia di Varese al n° 625 di posizione e formata dai seguenti elaborati:
 - Tavola 1a – Estratti mappa catastale e aerofotogrammetrico, visura catastale ed atto di proprietà;
 - Tavola 1b – Estratto PGT e N.T.A.;
 - Tavola 1c – Documentazione Fotografica;
 - Tavola 2 – Planimetria generale stato di fatto e calcolo superficie fondiaria;
 - Tavola 3 – Planimetria in progetto e calcoli piano volumetrici;
 - Tavola 3 bis - Prospetti e sezioni schematici;
 - Tavola 4 – Opere di urbanizzazione esistenti ed in progetto sul tratto di via dello Zerbo;

- Tavola 4 bis – Opere di urbanizzazione a scomputo;
- Tavola 4 ter – Tavola esplicativa superfici da computo metrico;
- Tavola 5 – Relazione tecnica e computo metrico opere di sistemazione e ampliamento di via dello Zerbo;
- Tavola 6 – Schema di Convenzione;
- Tavola 7 – Vista aerea con sentiero Vassallo;
- Tavola 7 bis – Planimetria e sezioni del sentiero Vassallo;
- Tavola 8 - Esame impatto paesistico;
- Relazione Geologica;
- Procura.

VISTA

- 1) la deliberazione della Giunta Comunale n._____ in data_____ con la quale è stato adottato il Piano Attuativo;
- 2) l'attestazione di avvenuta pubblicazione e avvenuto deposito del Piano Attuativo, nelle forme di legge, in seguito al quale non sono pervenute osservazioni;
- 3) la deliberazione della Giunta Comunale n. _____ in data _____ con la quale è stato approvato definitivamente il Piano Attuativo;
- 4) la nota prot._____ in data _____ con la quale il Comune ha comunicato al Soggetto Attuatore l'avvenuta efficacia dei provvedimenti di approvazione del Piano Attuativo, con il contestuale invito a provvedere alla stipula della presente convenzione;

TUTTO CIÒ PREMESSO

Le parti convengono e stipulano quanto segue:

TITOLO I - DISCIPLINA URBANISTICA DEGLI INTERVENTI

Art. 1 - Richiamo delle premesse

Le premesse sono parte integrante e sostanziale del presente atto.

Art. 2 - Soggetto Attuatore

Il Soggetto Attuatore del presente Piano Attuativo, è il Sig. TURCONI DAVIDE nato a Busto Arsizio il 26/06/1964 in qualità di legale rappresentante della ditta TRADEM S.R.L., con sede in Gorla Maggiore Via Campagnola n.86/angolo viale Europa, P.IVA 02669400125 che risponderà in solido agli obblighi della presente convenzione.

Art. 3 - Garanzia relativa ai titoli di proprietà

Il Soggetto Attuatore garantisce che i beni sopra descritti sono di sua piena disponibilità, liberi da vincoli, oneri, iscrizioni e trascrizioni pregiudiziali e da diritti di godimento e di prelazione a favore di terzi.

Art. 4 - Esecuzione del programma

Il Piano Attuativo industriale di via dello Zerbo, è disciplinato dai criteri operativi che seguono unitamente a quanto prescritto nella documentazione e negli elaborati del progetto indicati nella premessa.

Il Soggetto Attuatore si impegna per sé stesso e suoi aventi causa a procedere all'utilizzazione edificatoria in conformità alle previsioni della presente convenzione e con gli strumenti previsti dalle vigenti leggi.

Art. 5 - Utilizzazione edificatoria

L'edificabilità sul lotto in questione avverrà nel rispetto di quanto previsto all'art. 33 delle NTA di PGT vigente che detta le condizioni relative alle zone D1 – ambiti di trasformazione.

In merito ai parametri edilizi di cui all'art. 33 delle NTA di PGT, viene utilizzato, come ammesso, un indice di utilizzazione fondiaria (UF) di 0,50 mq/mq.:

mq. 8.262,95 (S.F.) x 0,50 mq./mq = **mq. 4.131,48** (massima capacità edificatoria del lotto)

Art. 6 – Cessioni aree standard

Il mappale oggetto di piano attuativo risulta limitrofo al comparto del P.I.P.- via dello Zerbo/via della Pacciarna/via del Vignolo per le quali sono state già reperite le necessarie dotazioni di spazi a parcheggio ad uso pubblico e la sua collocazione non consente la realizzazione di uno spazio ad uso pubblico facilmente fruibile in quanto l'affaccio sulla pubblica via è limitato alla sola zona di accesso; pertanto non si prevedono cessioni di area a standard al Comune bensì la monetizzazione delle stesse.

L'operatore inoltre si assume l'impegno a cedere gratuitamente al Comune la porzione a sud del mappale 5092 corrispondente al sedime occupato dal "sentiero Vassallo" ed aree limitrofe pari a mq. circa 1.200,00 a fronte della futura realizzazione di una recinzione in rete a protezione dell'area di proprietà TRADEM S.R.L. - così come rappresentata sulla tavola 7 bis.

Art. 7 - Monetizzazioni

In riferimento a quanto previsto dal precedente articolo 6, viene applicato il valore di €/mq 65,00 per le aree a standard, così come stabilito con Delibera di Giunta Comunale n.26 del 21/02/2011.

Le monetizzazioni pertanto risultano le seguenti:

Monetizzazioni aree a standard (parcheggio pubblico):

$$\text{mq } 413,15 \times \text{€/mq } 65,00 = \text{€ } 26.854,75$$

Il Soggetto Attuatore, in riferimento alle monetizzazioni sopra calcolate, pari ad un totale di € 26.854,75 si impegna a versare l'intero importo contestualmente alla stipula della presente Convenzione.

Art. 8 - Oneri di urbanizzazione secondaria e contributo per lo smaltimento rifiuti

Il rilascio del Permesso di Costruire da parte del Comune sarà subordinato al pagamento degli oneri di urbanizzazione secondaria e del contributo per lo smaltimento rifiuti, secondo le tariffe Comunali in vigore al momento del rilascio del P. di C. e saranno versate al Comune secondo tempi e modalità stabilite con apposita delibera Comunale.

Gli oneri di urbanizzazione secondaria, secondo le tabelle comunali vigenti, approvate con Delibera di Giunta Comunale n.26 del 21/02/2011, che potranno essere aggiornate secondo le tariffe vigenti al momento del rilascio del P. di C., ammontano complessivamente a quanto segue:

$$\text{mq. } 4.097,60 \times \text{€/mq. } 9,34 = \text{€. } 38.271,58$$

Il contributo per lo smaltimento dei rifiuti, secondo le tabelle comunali vigenti, approvate con Delibera di Giunta Comunale n.26 del 21/02/2011, che potranno essere aggiornate secondo le tariffe vigenti al momento del rilascio del P. di C., ammonta complessivamente a quanto segue:

$$\text{mq. } 4.097,60 \times \text{€/mq } 6,72 = \text{€. } 27.535,87$$

Art. 9 – oneri di urbanizzazione primaria

Gli oneri di urbanizzazione primaria, secondo le tabelle comunali vigenti, approvate con Delibera di Giunta Comunale n.26 del 21/02/2011, ammonta complessivamente a quanto segue:

$$\text{mq. } 4.097,60 \times \text{€/mq } 10,85 = \text{€. } 44.458,96$$

Art. 10 – Verifica ex articolo 46 L.R. 12/2005

Considerato che il Soggetto Attuatore eseguirà le opere di urbanizzazione, come descritte nel Computo metrico allegato (tavola 5), per un importo pari a **Euro**

166.060,61 (centosessantaseimilazerosessanta/61) comprensivo di opere, iva, spese professionali, imprevisti e arrotondamenti, maggiore rispetto agli oneri di urbanizzazione primaria (vedi art.9), ad oggi applicati per costruzioni dello stesso tipo nel Comune di Gorla Maggiore e accertato che la spesa da sostenere è superiore, ne deriva, di conseguenza a verifica dell'Art. 46, 1° comma lettera b) della L.R. 12 del 11/03/2005, che il Comune dispensa il Soggetto Attuatore dal versamento degli oneri di urbanizzazione primaria indicati all'art.9.

Art. 11 - Garanzie fidejussorie

A garanzia dell'esatto adempimento delle obbligazioni assunte ai precedenti articoli il Soggetto Attuatore, all'atto della stipulazione della presente convenzione, consegna al Comune di Gorla Maggiore la seguente fidejussione bancaria, rilasciata da primario istituto bancario, per un totale di **€ 166.060,61**

- fidejussione n._____ rilasciata dalla _____ a garanzia dell'adempimento di quanto previsto al precedente Art. 10 per la realizzazione delle opere previste nel Computo Metrico; il Soggetto Attuatore s'impegna a rinnovare e comunque a mantenere efficace tale fidejussione fino all'integrale assolvimento degli obblighi cui essa si riferisce.

Titolo II – Disposizioni di carattere generale

Art. 12 - Condizioni per il rilascio del permesso di costruire o per l'efficacia di altro titolo abilitativo

Il rilascio dei permessi di costruire, ovvero l'efficacia di altro titolo abilitativo per le opere edilizie previste dalla presente convenzione è subordinato alla dimostrazione da parte dei richiedenti del rispetto di tutte le disposizioni statali, regionali e comunali vigenti in materia di scarichi nella fognatura, nei corsi d'acqua e nel sottosuolo.

Dovranno essere inoltre rispettate tutte le disposizioni vigenti in materia d'inquinamento atmosferico ed acustico e di illuminamento di cui alla Legge Regionale 27/03/2000 n. 17.

Tutte le opere di urbanizzazione e le cessioni previste, dovranno essere completamente effettuate prima della presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità.

Art. 13 – Termini per gli adempimenti

Tutti i termini previsti del presente articolo decorrono dalla data di formale stipula della presente convenzione, la quale dovrà avvenire entro sei mesi dalla efficacia della delibera di approvazione (art. 36, punto 1), lettera f) delle N.T.A. allegate al P.G.T. vigente).

La durata massima del presente Piano è di anni 10 (dieci) decorrenti dalla delibera di approvazione, entro il quale la parte Lottizzante dovrà a propria cura e spese adempiere agli obblighi di cui agli artt. 8, 9 e 10.

Art. 14 - Spese

Tutte le spese per la stipulazione del presente atto ai fini del calcolo dei diritti di rogito (Tab. D Legge 08/06/1962 n. 604) e gli oneri fiscali relativi e conseguenti alla presente convenzione sono a totale carico del Soggetto Attuatore e dei suoi aventi causa a qualsiasi titolo.

Art. 15 - Obblighi in caso di successione

In caso di alienazione degli immobili e/o delle aree oggetto del Programma di cui alla presente convenzione o di loro quote parte, dovranno essere trasmessi agli aventi causa tutti gli obblighi patrimoniali e non patrimoniali e gli oneri di cui alla presente convenzione.

Sia nell'ipotesi d'alienazione dell'intero comprensorio, sia nell'ipotesi di alienazione di singole parti, i Soggetti Attuatori ed i loro successori ed aventi causa a qualsiasi

titolo resteranno comunque solidamente responsabili verso il Comune dell'adempimento di tutti gli obblighi previsti dalla presente convenzione, salvo espressa liberatoria da parte del Comune.

Il Comune fa sin d'ora espressa riserva d'azione ai sensi dell'art. 1274 c.c.

Art. 16 - Efficacia delle obbligazioni

Tutti gli obblighi di cui alla presente convenzione sono immediatamente efficaci dalla stipulazione del presente atto.

Art. 17 – Responsabilità verso terzi e assicurazione

Articolo in esame non è applicabile.

Art. 18 - Trascrizione

La presente convenzione sarà trascritta presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari a cura e a spese del Soggetto Attuatore, il quale entro i 15 giorni successivi dovrà trasmettere al Comune copia dei documenti attestanti l'avvenuta registrazione.

Art. 19 - Norma di rinvio ed integrazioni

Per quanto non espressamente previsto dal presente atto si fa riferimento alle leggi ed ai regolamenti vigenti in materia.

La presente convenzione potrà essere integrata e/o precisata in sede notarile, senza necessità di ulteriori e precedenti approvazioni, per tutto ciò che attiene all'identificazione catastale delle aree e/o puntualizzazione di clausole e condizioni patrimoniali e fiscali a richiesta dell'Ufficiale rogante.

Art. 20 - Trattamento fiscale

Tutte le spese e gli atti relativi e conseguenti alla presente convenzione saranno a totale carico dei Soggetti Attuatori. All'uopo viene chiesto il trattamento fiscale di

cui all'art.20 della Legge 28/01/1997 n.10, oltre l'applicazione di altri eventuali successivi benefici più favorevoli, trattandosi di atti resi per l'esecuzione del Piano di Gestione del Territorio del Comune di Gorla Maggiore.

Art. 21 - Certificato di destinazione urbanistica

In ottemperanza al disposto dell'art.30 del D.P.R. 6/06/2001 n.380 si allega al presente atto sotto la lettera "A" il Certificato di Destinazione Urbanistica relativo alle aree di cui alla presente convenzione rilasciato dal Comune di Gorla Maggiore.

Art. 22 – Controversie

Ogni controversia relativa alla presente convenzione sarà rimessa al Foro di Milano
E richiesto io sottoscritto, Notaio in _____, ho ricevuto il presente atto scritto da persone di mia fiducia per intero occupa pagine ___ fin qui e conta n. ___ allegati.

Da me letto a chiara e viva voce ai comparenti che lo approvano e, a conferma, qui in fine con me Notaio rogante lo sottoscrivono.

Il Comune

.....

I soggetti Attuatori

.....

Il Notaio

.....